

Vererbung einer Immobilie mit Wohnrecht

BFH vom 3. Juni 2014 - IIR 45/12; DStR 2014 S. 1670

Erben des verstorbenen Anton sind seine erwachsenen Kinder Dora und Erich. Zum Nachlass gehört auch das von Anton und Ehefrau Berta bewohnte Eigenheim mit Grundbesitz im Wert von 1 Mio. €.

Die 70-jährige Witwe Berta erhält neben einem Barvermächtnis ein unentgeltliches, lebenslanges Wohnrecht mit Kapitalwert in Höhe von € 400.000,00.

Berta beantragt für ihr Wohnrecht die Steuerbefreiung für Familienheime, denn sie nutze das Haus weiterhin zu eigenen Wohnzwecken. Das Finanzamt lehnt ab. Berta habe kein Familienheim erworben.

1. Erwerb einer Immobilie unter Ehegatten von Todes wegen:

Steuerfrei, falls

- Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken durch den Erblasser bis zu seinem Tod und
- unverzügliche Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken durch den Ehegatten für mindestens 10 Jahre.

Die Befreiung ist unabhängig von der Größe des Familienheims.

Erwerb von Todes wegen durch Kinder ist nur bis 200 qm steuerfrei.

2. Wohnrecht als Vermächtnis:

- Versteuerung beim Berechtigten als wiederkehrende Nutzung und
- Abzug als Erbfallschuld bei den Erben.

3. Entscheidung des BFH:

- Berta versteuert den Kapitalwert des Wohnrechts € 400.000,00 ohne Steuerbefreiung, denn sie hat das Familienheim nicht als Erbin oder Vermächtnisnehmerin erworben.
- Dora und Erich erhalten ebenfalls keine Steuerbefreiung, denn sie bewohnen das Familienheim nicht.
- Dora und Erich versteuern ihren Anteil am geerbten Familienheim nach Abzug des Wohnrechts als Erbfallschuld
= jeweils 1/2 von (€ 1.000.000,00 ./. € 400.000,00) = € 300.000,00

4. Möglichkeit 1:

Laut Testament erhält Berta das Eigenheim.

Berta überträgt das Haus innerhalb von 10 Jahren auf Dora und Erich gegen Einräumung eines Wohnrechts.

Nach dem Gesetzeswortlaut müsste Berta die Steuerbefreiung erhalten, denn sie erbt das Familienheim und bleibt dort wohnen.

Nach Verwaltungsmeinung geht die Steuerbefreiung rückwirkend vollständig verloren. Berta muss das Familienheim 10 Jahre als Eigentümerin bewohnen.

5. Möglichkeit 2:

Anton überträgt das Familienheim zu Lebzeiten auf Berta. Nach Antons Tod überträgt Berta das Haus auf Dora und Erich gegen Einräumung eines Wohnrechts.

Die Schenkung des Familienheims an Ehefrau Berta bleibt steuerfrei ohne Behaltensfrist. Eine spätere Weiterschenkung an Dora und Erich ist unschädlich
= Dora und Erich versteuern ihren Anteil am geschenkten Familienheim nach Abzug des Wohnrechts als Schenkung unter Auflage, jedoch keine Versteuerung des Wohnrechts durch Berta.